

一手兩周售1300單位 半年最多

會地啟德盤提價2% 周四晒冷盡推150伙

新
盤
熾
熱

本月雖然無全新大型新盤推售，但在三大發展商推盤齊鳴下，約半月的一手銷情已約1300伙，應是半年來的同期新高，較上月同期急升近50%。其中會德豐地產仍未停步，將在周四（18日）盡數推售啟德MONACO ONE餘下150個單位。

大公報記者 林志光

新盤市場在下半年非常熱鬧，幾乎每月都有全新大盤推售，令每月的一手銷情均逾千伙。本月上半月有長實（01113）、新地（00016）及會德豐地產三大發展商，同期爭相推盤搶客。

其中會德豐地產於上周六（13日）首度發售啟德MONACO ONE，所推售的341伙，即日沽清。該公司常務董事黃光耀表示，該批單位約套現35.5億元，平均呎價約2.48萬元。有見市場反應理想，公司昨公布該盤最後一批共123個單位的售價，折實價由799.6萬至1788.6萬元，平均折實呎價25533元，較之前實際加價約2%。連同之前未安排出售的27個單位，合共約150個，於周四作次輪銷售。另該盤第2期則正待預售中，最快明年初推出。

Wetland 80別墅 招標發售

新地同月推出的天水圍Wetland Seasons Bay第2期，經過兩個周末的公開發售後，已累售301伙，並同時售出第1期的8個貨尾單位。該公司副董事總經理雷霆指出，第2期所售單位約套現超過20億元，餘下的80多個別墅單位，將只以招標方式發售。至於Wetland Seasons Bay第3期，公司不會申請預售樓花，擬於明年首季獲批入伙紙後，以現樓方式推出，該期約有380個單位。

至於長實今年首個以公開發售

推出的新盤元朗洪水橋#LYOS，也累售約305個單位，所餘複式單位全部以招標方式發售。

洪水橋#LYOS 已累售305伙

上述3個樓盤的規模雖算大，但在三大發展商的大力推銷及購買力充足下，在不足半月已累售逾950個單位，並將整體一手銷量推高至約1300個單位，上述3盤佔整體約73%。與10月的上半月約870個單位相較，本月已大增約50%；而且是自今年5月份上半月約1600宗之後的半年同期新高。

按月多賣五成 三大盤佔73%

展望本年下半年，相信仍會以較小規模的樓盤為主，如正接受認購登記的西環KENNEDY 38，新地昨公布KENNEDY 38第2批共50伙的售價，平均折實呎價約27677元，折實價由690.12萬元起。至於大型全新盤，則可能難以趕及推售，如新地的元朗站The YOHO Hub，逾千單位最快也要下月才可作首輪發售。因此，一手市場有後勁不繼之虞，未知全月銷情能否也同樣達半年新高。相信要視乎早兩月推售的火炭星凱，堤岸，以及將軍澳海茵莊兩個樓盤，其各所屬的發展商中洲置業和九建（00034），會否在未來兩周內再作一至兩次的具規模促銷。該兩盤在上半月也各售出約125伙及75伙。

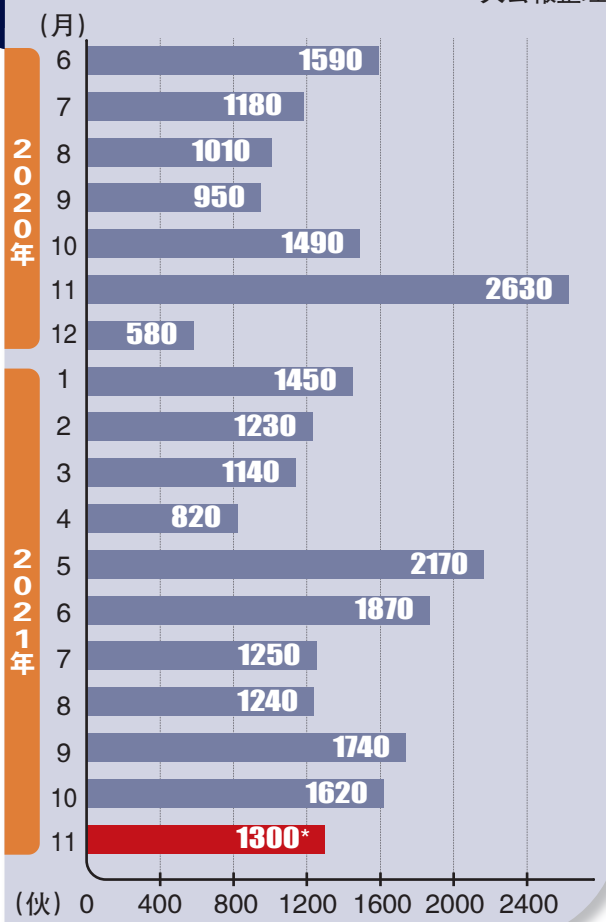


▲雷霆（左）透露，Wetland Seasons Bay第2期所售單位約套現超過20億元。



▲黃光耀（左）指，有見市場反應理想，MONACO ONE將於周四作次輪銷售。

新盤每月銷售情況



交投旺 全年登記金額撲9000億

【大公報訊】本港整體物業市場交投漸見暢旺。今年首年11月的整體樓宇買賣合約登記，截至周三（10日）止，已有84412宗，創9年新高；所錄登記金額亦暫列歷史次高，超過7900億元。

中原地產研究部統計土地註冊處的登記資料顯示，本月截至周三，整體樓宇買賣登記暫錄約2594宗，連同首10個月的登記數字，已達84412宗，較去年全年約7.3萬多宗，增約15%，且已超過2017年逾8.38萬宗之數，創自2012年後約11.6萬宗後的9年新高。

11月份暫錄的買賣登記金額約232億元，今年則暫有逾7902億元，較去年全年約6300億元，增約25%，為歷史次高，暫僅低於1997年的8680多億元。該行預期，今年全年的買賣登記金額有機會挑戰此高位，或接近9000億元。

此外，據中原地产及美聯物業各所統計的十大屋苑周末（過去兩

日）成交量，均錄12宗。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，這是過去10個周末的新高，相信是因為本港疫情持續穩定，通關有望，買家普遍入市心態相當正面，部分一手向隅客亦陸續流向二手市場，帶動交投。

美聯的統計中，有3個屋苑未錄成交個案，其中紅磡黃埔花園已連續兩個周末均吞蛋。該行區域聯席董事殷勤麟表示，該屋苑業主對後市信心強，雖然有新盤爭奪下，但未肯降低叫價，令屋苑的睇樓量及交投均減少。



▲黃埔花園業主未肯降低叫價，導致睇樓量及交投均減少。

融創配股兼減持物管 籌74億

【大公報訊】內房債務問題持續，融創中國（01918）最新公布，以先舊後新方式配售3.35億股，以及減持融創服務（01516）約1.58億股，共套現74.16億元。此外，出於對集團的長遠信心和長期支持，公司控股股東、董事會主席孫宏斌將以無息借款形式，提供自有資金4.5億美元（約35.1億港元），以支持公司的經營發展。三措施累計為公司籌資逾百億元。

融創中國表示，擬以每股15.18元配售3.35億股，佔公司經擴大後股本約6.7%，集資約50.85億元。每股配售價較上周五（12日）收市價17.04元折讓

10.9%。公司同時以每股14.75元配售融創服務約1.58億股，佔融創服務已發行股本約5.1%，涉資約23.31億元。

融創中國表示，進行配售事項及認購事項旨在進一步擴大本公司股東基礎，優化本公司資本結構。至於配售所得的74.16億元，當中約50%用於一般營運資金及約50%用於償還貸款。

奧園蝕讓羅便臣道物業 套現9億

另外，中國奧園（03883）亦公布，以現金代價9億元，向私人投資者伍登輝持有的新永投資發展，出售名萬投資、雙福及裕康的全部股權及股東貨

款。

中國奧園預期確認出售事項的估計虧損約1.76億元。公司稱，考慮到現行市況，出售事項為變現該等物業價值、提高集團流動性及產生額外營運資金的良好機會。

名萬投資、雙福及裕康主要從事投資業務，旗下持有香港羅便臣道G3、65、65A及67號燕貽大廈多個單位及車位，佔相關地段不分割份數約86.41%。截至今年9月底止，名萬投資、雙福及裕康各自的未經審核負債淨值分別約為4438元、1942元及1942元。

恒指挑戰二萬六 專家薦美團

專家投資建議



香港股票分析師協會副主席
郭思治

科技股龍頭最壞時間相信已經過去，當中以美團（03690）反彈升勢最好，建議投資者以炒波幅的方式投資，獲利5%至8%可先沽貨離場



信誠證券聯席董事
張智威

整體大市動力仍然疲弱，建議買入一些太陽能相關股份



勤豐證券資產管理董事總經理
連敬涵

留意本周內地零售數據表現，港股若能企穩50天線，下一步可挑戰26000點

【大公報訊】港股上周累升457點或1.8%，收報25327點，主要受惠科技股反彈所支持。展望今周，分析認為，市場氣氛有所好轉，但大市仍然會維持波幅上落，若沒有進一步的壞消息，港股可挑戰100天線26000點水平。

騰訊（00700）上周公布第三季業績，儘管季度盈利倒退，但股價仍然靠穩，本周阿里巴巴（09988）、百度（09888）及京東（09618）亦會陸續公布第三季業績。香港股票分析師協會副主席郭思治表示，雖然騰訊業績表現平平無奇，但股價未有再度下跌，料股

價已在440至450元水平見底，相信最壞時間已經過去，料未來可升至510元至520元水平，並在此區間上落。至於其他新經濟股，他認為美團（03690）走勢最好，而京東再上升空間不大。

整體大市方面，郭思治認為，恒指重上10天線以上，在技術分析上，若本周能夠企穩，相信今周恒指升勢會持續至下月初，但若要有進一步突破至27000點水平，則要有成交額配合，由現時的1200億元水平升至1500億元到1600億元。他建議投資者以炒波幅為主，若獲利5%至8%可先行止賺。

另外，信誠證券聯席董事張智威指出，目前恒指成交額較低，大市動力仍然疲弱，但預計年底基本會進行粉飾櫥窗，恒指可升至26000點水平。他又建議買入保利協鑫（03800）、信義玻璃（00868）等太陽能股。勤豐證券資產管理董事總經理連敬涵則稱，現時大市氣氛好轉，建議投資者留意今周內地零售數據，相信港股可挑戰26000點水平。

恒指公司將於周五（19日）公布恒生指數檢討結果，市場估計華潤啤酒（00291）、攜程集團（009961）及京東集團（09618）有機會染藍。



▲楊孟璋（左）指，信和創意研發室已經與逾五十個國際業務夥伴及研發者合作。大公報記者馬丁攝

信和：發展創科 人才最重要

專訪

「十四五」規劃支持香港建設國際創新科技中心，反映中央政府對香港創科的重視。香港創新基金／信和集團創新聯席董事楊孟璋表示，要發展創科，最重要是人才。

香港創新基金／信和集團社區事務助理總經理關樂祺表示，基金重視培育年輕一代，而今年舉辦首屆香港創科展以「大想頭 齊創新」為主題，希望推動學校、老師與學生攜手成就無限創意。她續稱，香港創科展為學生提供一個向大眾展現創意的平台，以比賽形式讓學生運用科學及創意，解決生活上各式各樣的難題，並讓設計意念和創意化為實體，過程中同時學習如何改良和展示他們的作品。

冀推動學界發揮創意

關樂祺指出，信和集團黃氏家族早於2014年開始「Go Code」程式小先鋒計劃，免費教授基層家庭兒童編寫程式，以科創助孩子開拓未來。此外，自2018年起，連續4年與香港科技大學舉辦「科大—信和百萬獎金創業大賽」，為科大學生及校友提供綜合創業平台。

除培育社會的創科人才外，信和

一直十分支持本地初創企業共創更完善的房地產科技方案。楊孟璋舉例說，集團旗下新發展項目工地引入由本地初創公司Ampd Energy開發的先進能源儲存系統「淨能櫃」（Enertainer），取代傳統柴油發電機，過程中不排放任何廢氣。

楊孟璋表示，信和集團於2018年成立「信和創意研發室」Sino Inno Lab，為本地及海外的初創企業及創科人才提供發展沙池平台，協助他們將創新產品實體化，提供如酒店房間、家居環境及浴室等實際模擬環境，讓他們可驗證其科研產品及創意發明。研發室成立至今已接待逾7900名訪客，包括本地及海外初創公司、業務夥伴、政府官員、學生等，並與超過50個國際業務夥伴及研發者合作，展示超過110多個技術及方案，當中有60多項技術正推展應用。

此外，去年10月，集團與平安智慧城市攜手推出企業創新計劃「城慧」，旨在於粵港澳大灣區培育具潛力的科技企業，為區內發展迅速的房地產行業提供創新技術解決方案。他表示，「城慧」體現集團致力為房地產行業注入創新元素，使有潛力的初創概念和原型加速轉化為成功且可持續的技術方案，部分科技已於集團旗下項目應用。